

конкретные задания для городских подсистем, ставить цели для разных сфер и видов деятельности, прежде всего, для сферы НИОКР и инновационного бизнеса.

Разрабатываемая методология ориентирована на организацию межпрофессиональных взаимодействий различных ученых, специалистов и менеджеров, участвующих в обосновании и реализации долгосрочной городской и региональной политики.

1. Программа действий. Повестка дня на 21 век и другие документы конференции в Рио-де-Жанейро в популярном изложении. Публикация Центра "За наше общее будущее". – Женева, 1993. – 70 с.

2. Програма дій "Порядок денний на ХХІ століття" / Пер. з англ.: ВГО "Україна". Порядок денний на ХХІ століття". – К.: Інтелсфера, 2000. – 360 с.

3. Боулдинг К. Что мы хотим сделать стабильным? Размышления об экологической идеологии и оценке мира человеком. – К.: ISAR, Информационное агентство "Эхо-Восток", 1995. – 16 с.

4. Тетиор А.Н. Архитектурно-строительная экология (Здоровые города). – М. 1995. – 446 с.

5. Заец Р.В. Содержание системного анализа проблем городского функционирования и развития // Проблемы информатики города: Сб. науч. тр. – К., 1991. – С. 91-110.

6. Заец Р.В. Проблемы развития городов в переходный период. – К.: Знание, 1996. – 32 с.

7. Заец Р.В. Концепция устойчивого развития: региональные и городские аспекты // Белорусский экономический журнал. – 2000. – № 2. – С. 97-107.

8. Заец Р.В. Методологический проект перехода регионов и урбосистем к устойчивому развитию // Проблемы регионального и муниципального управления: Тез. докл. и сообщений международной конференции. – М.: РГТУ, 1999. – С.192-195.

9. Заец Р.В. Методологический проект анализа проблем перехода регионов и городов к экоустойчивому развитию // Проблемы природокористування, сталого розвитку та техногенної безпеки: Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції. – Дніпропетровськ, 2001. – С. 6-9.

10. Шатихин Л.Г. Структурные матрицы и их применение для исследования систем. – М.: Машиностроение, 1991. – 256 с.

Получено 10.01.2002

ББК 65.9(2) 441

Т.П.ЮРЬЕВА, канд. экон. наук

Харьковская государственная академия городского хозяйства

К ВОПРОСУ ОБ УПРАВЛЕНИИ ИМУЩЕСТВОМ ГОРОДА

Рассматриваются методы управления имуществом города, механизм их осуществления, индивидуальный подход в управлении собственностью.

В рыночных условиях основным принципом управления имуществом является получение максимального дохода от его эксплуатации. В равной степени этот принцип должен относиться и к эксплуатации имущества, принадлежащего городу.

Процесс воспроизводства имущества представляет собой поток инвестиций, которые используются для сохранения и приумножения принадлежащей городу собственности. Инвестиции в имущество могут и должны приносить собственнику (или пользователю) доход. Величина этого дохода в значительной степени зависит от состава и структуры инвестиционного портфеля. Оптимальная (приносящая наибольший доход) структура инвестиционного портфеля может быть достигнута в результате эффективного управления собственностью.

Мировая практика насчитывает множество подходов и методов управления имуществом города. Рассмотрим некоторые из них, выделив две группы методов:

1. Активные методы – эффективный менеджмент пакетом акций конкретного акционерного общества;
2. Пассивные методы – распоряжение собственностью: приватизация, сдача имущества в аренду; реструктуризация предприятий с целью повышения эффективности их деятельности; передача в залог имущества и акций.

Как нам представляется, эти методы управления собственностью целесообразно использовать городским органам управления с целью реструктуризации инвестиционного портфеля.

Применение городом активных и пассивных методов управления недвижимым имуществом обуславливает специфику формирования дохода.

При реализации пассивных методов – продажа городом принадлежащих ему объектов недвижимости – доход будет складываться из двух частей:

- стоимости права аренды земельного участка, на котором расположен объект;
- рыночной стоимости объекта недвижимости.

При осуществлении активных методов – самостоятельная эксплуатация недвижимости – доходы формируются за счет:

- поступления части доходов предприятий, использующих имущество города на основе права оперативного управления;
- доходов от управления имуществом, переданным в доверительное управление (за вычетом вознаграждения управляющему и эксплуатационных расходов);
- поступления арендных платежей от сдачи городом объектов недвижимости в аренду.

В современных условиях, когда размер дивидендов, получаемых городом по принадлежащим ему акциям, незначительный, основной задачей менеджмента пакетом акций конкретного акционерного обще-

ства является повышение эффективности использования его капитала. Основными целями при этом становятся:

- повышение уровня доходности акций;
- усиление эффективности деятельности и, следовательно, инвестиционной привлекательности предприятий города.

Рост инвестиционной привлекательности и обеспечение эффективной деятельности предприятий позволит повысить рыночную стоимость пакетов акций, увеличить поток поступлений в бюджет города.

Сочетание пассивных и активных методов управления собственностью даст возможность оптимизировать структуру инвестиционного портфеля города, с одной стороны, за счет принадлежащих городу убыточных и малорентабельных предприятий, а с другой — объем инвестиционного портфеля может быть увеличен путем приобретения акций высокодоходных и привлекательных для города предприятий, а также акций предприятий, имеющих стратегическое значение.

В управлении собственностью необходимо использовать индивидуальный подход. Для этого предприятия следует объединить в группы и для каждой группы создать свой механизм управления пакетами акций.

На наш взгляд, нужно выделить такие группы предприятий:

1. Предприятия, обеспечивающие жизнедеятельность города и функционирование его социальной сферы;
2. Предприятия высокорентабельные, акции которых могут обеспечить стабильное поступление средств в городской бюджет и внебюджетные фонды;
3. Предприятия, нуждающиеся в оптимизации структуры, хозяйственных связей, совершенствовании механизма управления;
4. Предприятия бездоходные, но привлекательные для внешнего инвестора;
5. Предприятия убыточные и малопривлекательные для внешнего инвестора.

Механизм управления пакетами акций предприятий первой группы, т.е. предприятий стратегической и высокой социальной значимости должен основываться на методах льготирования: полное или частичное освобождение от налогов, льготное инвестиционное кредитование, предоставление ассигнований из бюджета и внебюджетных фондов на развитие и др. Кроме льготирования для этой группы предприятий, как и для других групп, актуальным является повышение эффективности управления как результат приглашения высококвалифицированных управленцев. Поэтому для города очень важно иметь

центр подготовки и повышения квалификации управленцев, решающих эти задачи, который подтверждал бы высокий уровень квалификации выдачей сертификата.

Вторая группа предприятий представляет для управленцев особый интерес, так как обеспечивает постоянное поступление доходов в бюджет и внебюджетные фонды. Для этой группы предприятий целесообразно разработать планы оптимизации финансовых потоков, особенно по распределению и использованию прибыли. Это позволит прогнозировать доходную часть городского бюджета и повысить инвестиционную привлекательность предприятий. Вторая группа предприятий должна стать объектом целенаправленной политики инвестирования руководством города высокодоходных городских проектов.

Для предприятий третьей группы целесообразно проводить мероприятия по слиянию и поглощению тех предприятий, которые не выполняют своих обязательств перед бюджетом города, населением и акционерами. Основными целями таких мероприятий должны быть:

- концентрация капитала;
- глобализация деятельности предприятий;
- диверсификация форм и направлений деятельности предприятий;
- использование новейших информационных технологий.

По четвертой группе предприятий, акции которых целесообразно продать через фондовый рынок, необходимо разработать планы продаж акций с учетом их рыночной привлекательности.

Наиболее проблемной является пятая группа предприятий. Акции их могут вызвать определенный инвестиционный интерес с учетом кардинального улучшения менеджмента, возможности переориентации на новые сегменты рынка, использования производственных помещений и оборудования для нужд малого и среднего бизнеса. По отношению к предприятиям пятой группы может быть проведена процедура банкротства, предусмотренная законодательством. Эту процедуру целесообразно осуществлять, привлекая к работе на договорной основе консалтинговые фирмы. В ряде случаев плохо работающие предприятия этой группы можно реформировать по следующей схеме:

- провести процедуру банкротства;
- забрать долги акциями;
- акции отдать зарубежным банкам как гарантии под кредиты;
- полученные кредиты направить на инвестиции.

Каждое принятое управленческое решение должно быть обосновано разработанным бизнес-планом, в котором наряду с другими показателями нужно представить анализ направлений оптимизации финансовых потоков, в том числе поступлений в бюджет.

Эффективность управления собственностью вообще и эффективность использования рассмотренных выше схем в практике управления городским имуществом, в частности, во многом зависит от необходимого информационного обеспечения. При этом важно иметь достаточно полные сведения как об объекте, так и субъекте управления.

Получено 10.01.2002

УДК 332.87

Т.М.СТРОКАНЬ, канд. экон. наук

Черкаський державний технологічний університет

НОВІ ПІДХОДИ У ФОРМУВАННІ ТАРИФНОЇ ПОЛІТИКИ В ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОМУ ГОСПОДАРСТВІ

Розглядаються регіональні аспекти формування тарифної політики в житлово-комунальному господарстві на основі відшкодування населенням вартості послуг.

Проблема взаємовідносин підприємств і регіону, створення нових територіальних структур, здатних регулювати діяльність підприємств, насамперед комунальної форми власності, і сприяти їхньому економічному розвитку, залишається актуальною, тому що змінюються умови, в яких працюють місцеві органи управління, а також загальна економічна ситуація в країні.

Відносини з економічно самостійними підприємствами комунального господарства повинні базуватися на договірній основі з використанням економічних регуляторів: податки, встановлення граничного рівня цін і тарифів, кредити і т.д. Органи місцевого самоврядування не можуть втручатися в справи підприємств, а повинні займатися інтеграційними процесами формування соціально-економічного середовища регіону, тобто управляти тими процесами, в яких зацікавлені всі підприємства і населення регіону і які непосильні окремим підприємствам. Як показує закордонний досвід, вплив територіальних органів управління на діяльність підприємств має переважно індикативний характер, що припускає використання системи тарифного регулювання.

Жорстке утримання державою тарифів на послуги на найнижчому рівні при повній залежності житлово-комунальних підприємств від цінового диктату підприємств-постачальників, брак бюджетних коштів (дотації) для покриття зростаючої різниці між вартістю послуг і тарифами для населення, соціальна незахищеність значної частини громадян і неможливість оплати ними дедалі більшої вартості свого житла вимагають пошуку нових, нетрадиційних шляхів економічного